

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy định quản lý Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái,
khu vui chơi giải trí**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/2/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng quy định về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, ban hành kèm theo QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 07:2023/BXD – quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 2075/QĐ-UBND ngày 06/5/2025 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí;

Xét Tờ trình số 423/TTr-KT&HT ngày 15/5/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện về việc phê duyệt Quyết định ban hành quy định quản lý đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy định quản lý đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí (*Kèm theo quy định chi tiết*).

Điều 2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chủ trì phối hợp cùng UBND xã Mỹ An và cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện quy định quản lý này.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Mỹ An, và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND huyện (CT, các PCT);
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Quân

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
TỶ LỆ 1/500 KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHỤC VỤ DỰ ÁN KHU DÂN CƯ
SINH THÁI, KHU VUI CHƠI GIẢI TRÍ**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2025
của UBND huyện Thủ Thừa)*

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng các công trình, nhà ở tại Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí, xã Mỹ An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Thủ Thừa phê duyệt tại Quyết định số 2075/QĐ-UBND ngày 06/5/2025.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong khu quy hoạch đều phải thực hiện theo đúng quy định này.
- Ngoài những quy định nêu trong quy định này, việc quản lý xây dựng công trình, nhà ở trong Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

- Mặt chính nhà ở được hiểu là mặt của lô đất tiếp giáp trực tiếp với trục đường.
- Mặt bên nhà ở được hiểu là mặt của lô đất không tiếp giáp trực tiếp với trục đường.
- “Mật độ xây dựng” quy định được hiểu là mật độ xây dựng thuần.

Điều 4. Ranh giới, phạm vi điểm dân cư nông thôn

- Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch thuộc xã Mỹ An, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Phạm vi ranh giới khu đất được giới hạn như sau:
 - + Phía Bắc: Giáp dự án quy hoạch khu dân cư Mỹ An và kênh Tắt;
 - + Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp, nhà dân hiện trạng và Quốc lộ 62;
 - + Phía Đông: Giáp sông Vàm Cỏ Tây;
 - + Phía Tây: Giáp dự án quy hoạch khu dân cư Mỹ An và Quốc lộ 62.
- Quy mô diện tích: 156.780,0 m². (Căn cứ theo bản đồ định vị cọc ranh của Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 24/01/2024).
- Quy mô dân số: : khoảng 2.192 người.

Điều 5. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong điểm dân cư nông thôn; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao, cốt sàn, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

1. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong điểm dân cư nông thôn

Bảng cơ cấu sử dụng đất theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí đã được duyệt

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số Dân (Người)	Số lô (căn)
	Tổng cộng	156.780,00	100,00	2.192	609
1	Đất giáo dục	4.068,91	2,60		
1.1	Trường mầm non	1.848,55	1,18		
1.2	Trường tiểu học	2.220,36	1,42		
2	Đất y tế	516,92	0,33		
3	Đất văn hóa	501,02	0,32		
4	Đất thương mại	6.075,19	3,87		
5	Đất cây xanh	39.359,66	25,11		
5.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	12.815,80	8,17		
5.2	Đất cây xanh chuyên dụng	26.543,86	16,93		
6	Đất nhà ở liền kề	55.225,00	35,22	2.192	609
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	563,91	0,36		
8	Đất giao thông	50.469,42	32,19		
8.1	Bãi đỗ xe	2.108,47	1,34		
8.2	Đường giao thông	48.360,95	30,85		

2. Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; Chiều cao, cốt sàn, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

2.1. Công trình nhà ở liền kề:

- Quy mô diện tích: 55.225,0 m².
- Tầng cao: 5 tầng.
- Mật độ xây dựng: 77% - 95% (Mật độ xây dựng tối đa cụ thể của từng ô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ QH03 – Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo tuân thủ QCXDVN 01: 2021/BXD).
- Hệ số sử dụng đất: 3,8 – 4,8 lần.
- Cốt xây dựng:
 - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
 - + Cốt trần tầng 1: khoảng 4,20m – 6,50m (Tính từ cốt xây dựng).
 - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành và cụ thể tại bước thiết kế cơ sở cho từng mẫu nhà.

- Chiều cao xây dựng: khoảng 17-20 m (so với cao độ đặt công trình).

- Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại, đơn giản, tránh rườm rà. Đảm bảo sự đồng bộ trong thiết kế kiến trúc giữa các căn nhà liền kề; Sử dụng các gam màu, vật liệu và phong cách kiến trúc hài hòa với quy hoạch tổng thể khu vực; Khuyến khích sử dụng mái dốc hoặc mái bằng, kết hợp mái che nắng.

- Hàng rào công trình: Chiều cao hàng rào tối đa 2m, bao gồm phần thoáng phía trên (lưới hoặc nan thoáng); Khuyến khích sử dụng vật liệu bền vững như gạch, bê tông, kim loại kết hợp với kính hoặc gỗ; Màu sắc hài hòa với tổng thể công trình và không gian xung quanh.

- Vật liệu xây dựng công trình: Khuyến khích sử dụng gạch không nung, sơn chống thấm, ốp đá hoặc gạch trang trí, cửa nhôm kính hoặc gỗ công nghiệp chất lượng cao; Ưu tiên áp dụng công nghệ xanh, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

2.2. Công trình y tế:

- Quy mô diện tích: 516,92 m².

- Tầng cao: 2 tầng.

- Mật độ xây dựng: 40 %.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình: Tối thiểu 40% diện tích khu đất phải là cây xanh và mặt nước. Cây xanh nên có vai trò che chắn, giảm bụi, tiếng ồn và tạo cảnh quan điều hòa vi khí hậu.

- Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần.

- Cốt xây dựng: Cốt sàn tầng 1 từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chiều cao xây dựng: khoảng 14m (so với cao độ đặt công trình).

- Hình thức kiến trúc: Thiết kế hiện đại, tạo cảm giác tin cậy và thân thiện; Ưu tiên sử dụng kính cường lực, tấm nhôm hoặc gạch ốp chất lượng cao cho phần mặt đứng. Thiết kế các lối đi riêng biệt cho xe cứu thương, người đi bộ, và các phương tiện khác; Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình là 30% căn cứ theo bảng 2.11 QCVN 01:2021/BXD.

- Hàng rào công trình: Thiết kế hàng rào thoáng, chiều cao không quá 2m, đảm bảo an ninh và mỹ quan.

- Vật liệu xây dựng công trình: Ưu tiên các vật liệu có khả năng kháng khuẩn, dễ vệ sinh, như gạch men, nhôm, kính. Hệ thống sơn và ốp tường đảm bảo tiêu chuẩn an toàn y tế.

2.3. Công trình giáo dục:

- * Trường mầm non

- Quy mô diện tích: 1.848,55 m².

- Tầng cao: 2 tầng.

- Mật độ xây dựng: 40 %.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình: Tối thiểu 30% diện tích khu đất xây dựng trường học phải được trồng cây xanh (cây bóng mát, cây cảnh, thảm cỏ...). Diện tích cây xanh nên được bố trí tập trung ở sân chơi, sân tập và dọc các trục giao thông nội bộ.

- Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần.

- Cốt xây dựng: Cốt sàn tầng 1 từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chiều cao xây dựng: khoảng 14m (so với cao độ đặt công trình).

- Hình thức kiến trúc: Thiết kế ưu tiên an toàn, phù hợp với trẻ em lứa tuổi mầm non; Kiến trúc phù hợp với không gian tổng thể, có sự kết hợp hài hòa giữa công trình xây dựng và cảnh quan xanh; Sử dụng các gam màu tươi sáng, thiết kế các chi tiết mềm mại và đa dạng để kích thích sự sáng tạo; Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình là 30% căn cứ theo bảng 2.11 QCVN 01:2021/BXD.

- Hàng rào công trình: Hàng rào không cao quá 2m, thiết kế thoáng và an toàn cho trẻ em. Cổng chính phải có bảo vệ và hệ thống kiểm soát ra vào.

- Vật liệu xây dựng công trình: Sử dụng vật liệu an toàn, không độc hại, chống trơn trượt cho sàn và tường; Sơn màu tươi sáng, dễ vệ sinh và bền màu; Sử dụng năng lượng mặt trời hoặc các giải pháp xanh trong vận hành.

* Trường tiểu học

- Quy mô diện tích: 2.220,36 m².

- Tầng cao: 3 tầng.

- Mật độ xây dựng: 40%.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình: Tối thiểu 30% diện tích khu đất xây dựng trường học phải được trồng cây xanh (cây bóng mát, cây cảnh, thảm cỏ...). Diện tích cây xanh nên được bố trí tập trung ở sân chơi, sân tập và dọc các trục giao thông nội bộ.

- Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.

- Cốt xây dựng: Cốt sàn tầng 1 từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chiều cao xây dựng: khoảng 18m (so với cao độ đặt công trình).

- Hình thức kiến trúc: Thiết kế thân thiện, an toàn, đảm bảo không gian học tập và vui chơi phù hợp với học sinh tiểu học; Ưu tiên sử dụng ánh sáng tự nhiên, thông gió tự nhiên để tạo môi trường học tập thoải mái; Phân chia không gian rõ ràng giữa các khu vực; Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình là 30% căn cứ theo bảng 2.11 QCVN 01:2021/BXD.

- Hàng rào công trình: Hàng rào không quá 2m, thiết kế thoáng và an toàn; Cổng chính rộng rãi, có bảo vệ kiểm soát ra vào.

- Vật liệu xây dựng công trình: khuyến khích sử dụng tường gạch không nung, sơn chống thấm, dễ vệ sinh; Sàn gạch men chống trơn, chống mài mòn; Sử dụng năng lượng mặt trời hoặc các giải pháp xanh trong vận hành.

2.4. Công trình thương mại:

- Quy mô diện tích: 6.075,19 m².
- Tầng cao: 2 tầng.
- Mật độ xây dựng: 70%.
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình: Tối thiểu 20-25% diện tích khu đất nên dành cho cây xanh và thảm cỏ. Các không gian cây xanh nên được bố trí xen kẽ, tạo thành khuôn viên nghỉ ngơi.
- Hệ số sử dụng đất: 1,4 lần.
- Cốt xây dựng: Cốt sàn tầng 1 từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Chiều cao xây dựng: khoảng 14m (so với cao độ đặt công trình).
- Hình thức kiến trúc: Kiến trúc công trình phải mang phong cách hiện đại, thu hút và tạo điểm nhấn cho khu vực cửa ngõ; Tích hợp các yếu tố kiến trúc xanh, tối ưu hóa ánh sáng tự nhiên và thông gió;
- Hàng rào công trình: Phải đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn, thông suốt; Cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4 m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.
- Vật liệu xây dựng công trình: Sử dụng các vật liệu và thiết kế phù hợp với công năng thương mại, đảm bảo tính tiện nghi và thẩm mỹ; Tường và sàn khuyến khích sử dụng gạch men cao cấp, đá tự nhiên, hoặc gỗ công nghiệp chất lượng cao; Ngoại thất ốp kính cường lực, kính phản quang để giảm nhiệt và tăng tính thẩm mỹ.

2.5. Công trình hạ tầng kỹ thuật khác:

- Quy mô diện tích: 563,91 m².
- Tầng cao: 1 tầng.
- Mật độ xây dựng: 40 %.
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình: Không quy định tỷ lệ cụ thể cứng (theo %), nhưng phải đảm bảo cây xanh chiếm phần lớn diện tích không xây dựng trong khuôn viên có tác dụng che chắn, giảm bụi, giảm tiếng ồn đồng thời tạo mỹ quan.
- Hệ số sử dụng đất: 0,4 lần.
- Cốt xây dựng: Cốt sàn tầng 1 từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Chiều cao xây dựng: khoảng 10m (so với cao độ đặt công trình).
- Hình thức kiến trúc: Thiết kế hiện đại, đơn giản, tránh tạo cảm giác nặng nề, đảm bảo hài hòa với môi trường xung quanh. Trồng cây xanh quanh khu vực trạm để giảm tiếng ồn, hạn chế mùi, và cải thiện cảnh quan.
- Hàng rào công trình: Chiều cao hàng rào tối thiểu 2,0m và tối đa 2,5m, bao gồm phần chân đặc và phần thoáng phía trên. Hàng rào phải đảm bảo an ninh, ngăn chặn

xâm nhập trái phép và bảo vệ công trình; Thiết kế hàng rào cần hài hòa với kiến trúc công trình và cảnh quan xung quanh; Ở các khu vực tiếp giáp khu dân cư, có thể bố trí thêm lớp hàng rào cách ly bên trong để tăng cường an toàn.

- Vật liệu xây dựng công trình: Tường bê tông chịu lực, gạch chống thấm; Sàn sử dụng vật liệu chống trơn trượt, chịu được hóa chất; Hệ thống che phủ sử dụng vật liệu cách nhiệt và giảm tiếng ồn.

2.6. Bãi đỗ xe:

- Quy mô diện tích: 2.108,47 m².

- Tầng cao: 1 tầng.

- Mật độ xây dựng: 5 %.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình: Tỷ lệ diện tích cây xanh tối thiểu trong khu bãi đỗ xe không được thấp hơn 10% diện tích khu đất. Phải trồng cây xanh bóng mát dọc các đường nội bộ và trong khuôn viên bãi xe ngoài trời.

- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần.

- Cốt xây dựng: Cốt sàn tầng 1 từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chiều cao xây dựng: khoảng 10m (so với cao độ đặt công trình).

- Hình thức kiến trúc: Kiến trúc bãi đỗ xe cần đơn giản, hiện đại, hài hòa với khu vực xung quanh, không gây tác động tiêu cực đến cảnh quan chung. Tích hợp các giải pháp xanh, giảm thiểu bê tông hóa, tăng diện tích cây xanh và sử dụng vật liệu bền vững. Trồng cây xanh dọc các làn xe và khu vực lối vào. Tỷ lệ diện tích cây xanh tối thiểu 20%-30% tổng diện tích bãi đỗ.

- Hàng rào công trình: Khuyến khích sử dụng hàng rào xanh tăng thẩm mỹ cho không gian.

- Vật liệu xây dựng công trình: Khuyến khích sử dụng gạch lát hoặc nhựa đường cho bãi đỗ xe ngoài trời.

2.7. Đối với các lô đất cây xanh:

- Tầng cao: 1 tầng.

- Mật độ xây dựng: 5 %.

- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần.

- Cốt xây dựng: Cốt sàn tầng 1 từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Chiều cao xây dựng: khoảng 10m (so với cao độ đặt công trình).

Điều 6. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ xóm; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

+ Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

+ Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt.

+ Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các trục đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi mặt trước từ 0m đến 3m (cụ thể các lô đất tại bản vẽ QH05A – Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật) và tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy định tại Điểm 2.6.7 và Điểm 2.6.8 Quy chuẩn QCVN 01:2021 2021 (áp dụng linh hoạt về bố trí công trình xây dựng không vượt chỉ giới xây dựng, đảm bảo không vượt mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất, nhưng vẫn có sự đồng bộ đối với từng đoạn, tuyến đường).

- Khi thiết kế công trình đảm bảo các yêu cầu tuân thủ về Phòng cháy chữa cháy, an toàn, thoát nạn và khoảng cách giữa các công trình Theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

- Quy định về các chi tiết kiến trúc của công trình tiếp giáp với tuyến đường:

+ Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, cần phải đảm bảo nguyên tắc sau: không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; đảm bảo an toàn, thuận tiện cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên tuyến phố; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy;

+ Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc sau: không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy.

Điều 7. Các quy định về bảo tồn, tôn tạo, cải tạo và chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

Trong khu vực không có các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh. Tuy nhiên, tiếp giáp sông Vàm Cỏ Tây và kênh Tắt có giá trị về cảnh quan, cần được giữ gìn, tôn tạo.

1. Nguyên tắc chung:

- Đảm bảo duy trì dòng chảy tự nhiên, bảo vệ hệ sinh thái nước và môi trường xung quanh.

- Ngăn chặn các hoạt động gây ô nhiễm nước, làm suy thoái môi trường sinh thái sông và kênh.
- Giữ gìn tính nguyên bản của cảnh quan sông Vàm Cỏ Tây và kênh Tắt.
- Quy hoạch phát triển cần đảm bảo hài hòa với môi trường thiên nhiên.
- Tận dụng cảnh quan tự nhiên của sông Vàm Cỏ Tây và kênh Tắt để phát triển các không gian công viên cây xanh sinh thái đảm bảo giữ gìn môi trường và không gian tự nhiên.

2. Quy định bảo tồn:

- Phạm vi bảo tồn: Khu vực lòng sông, lòng kênh và hành lang bảo vệ hai bên bờ; Sông Vàm Cỏ Tây: Hành lang bảo vệ tối thiểu 50m từ mép bờ sông; Kênh Tắt: Hành lang bảo vệ tối thiểu 20m từ mép bờ kênh.

- Biện pháp bảo tồn: Ngăn chặn lấn chiếm lòng sông, lòng kênh và hành lang bảo vệ; Kiểm soát chặt chẽ việc xây dựng công trình ven sông, ven kênh để tránh làm thay đổi dòng chảy tự nhiên.

3. Quy định tôn tạo:

- Tôn tạo dòng chảy: Nạo vét định kỳ để duy trì độ sâu và đảm bảo khả năng thoát lũ, giao thông thủy. Phục hồi các khu vực lòng sông và lòng kênh bị bồi lắng.

- Tôn tạo cảnh quan: Trồng cây xanh dọc hai bên hành lang bảo vệ, ưu tiên cây bản địa có khả năng chống xói mòn; Xây dựng các khu vực điểm dừng chân phục vụ các hoạt động trải nghiệm vui chơi, dạo bộ văn cảnh nhưng không làm ảnh hưởng đến môi trường.

4. Quy định quản lý xây dựng:

- Hạn chế xây dựng trong hành lang bảo vệ: Chỉ cho phép các công trình kỹ thuật như cầu, cống, và các công trình phụ trợ nhưng phải được phê duyệt và tuân thủ các quy định kỹ thuật.

- Kiểm soát mật độ xây dựng: Đảm bảo tỷ lệ diện tích xây dựng không vượt quá 10% trong hành lang bảo vệ.

- Quy định chiều cao công trình: Công trình ven sông và kênh không được vượt quá chiều cao khoảng 8m để đảm bảo không gian mở và không che khuất cảnh quan.

5. Quy định bảo vệ môi trường:

- Nghiêm cấm xả rác, nước thải chưa qua xử lý trực tiếp xuống sông và kênh.

- Kiểm soát hoạt động khai thác cát, sỏi và các tài nguyên khác trong khu vực lòng sông và lòng kênh.

- Phòng chống xói lở, xây dựng kè bảo vệ tại các vị trí bị xói lở nghiêm trọng, ưu tiên sử dụng vật liệu tự nhiên và thân thiện với môi trường.

Điều 8. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường

1. Yêu cầu bảo vệ môi trường

- Tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường, thực hiện các yêu cầu theo Luật Bảo vệ Môi trường 2020 và các nghị định, thông tư hướng dẫn và phù hợp với quy hoạch bảo vệ môi trường các cấp.

- Quản lý chặt chẽ việc khai thác, sử dụng tài nguyên nước, đất, và không khí.

- Đảm bảo hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn, nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thải ra ngoài.

2. Biện pháp bảo vệ môi trường

- Tăng cường diện tích cây xanh trong khu vực để cải thiện chất lượng không khí, giảm nhiệt độ và tiếng ồn. Bố trí các công viên nhỏ và vườn cây xanh trong đơn vị ở để phục vụ cộng đồng.

- Trồng cây xanh khu vực công trình hạ tầng kỹ thuật để giảm thiểu tác động mùi hôi, đảm bảo các khoảng cách an toàn môi trường theo quy định, đảm bảo khoảng cách ly an toàn môi trường theo quy định.

- Quản lý và tiết kiệm nguồn nước: Áp dụng các công nghệ tưới nước tiết kiệm, sử dụng nước tái chế và xây dựng hệ thống hồ chứa để giảm áp lực lên nguồn nước.

- Thiết kế hệ thống xử lý nước thải hiện đại: Cần có hệ thống thu gom và xử lý nước thải đồng bộ, đảm bảo nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải: Đảm bảo hệ thống thu gom và xử lý nước thải đồng bộ, đảm bảo nước thải từ khu dân cư được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Quy hoạch và quản lý giao thông hợp lý: Bố trí các tuyến đường giao thông chính, các ngõ đi bộ, và bãi đỗ xe để giảm thiểu ùn tắc và tối ưu hóa lưu thông, xây dựng hệ thống giao thông linh hoạt với các bãi đỗ xe ngầm, tuyến xe buýt, và đường dành cho người đi bộ để giảm thiểu ùn tắc và ô nhiễm giao thông. Khuyến khích sử dụng phương tiện giao thông công cộng và phương tiện thân thiện với môi trường.

- Giảm phát thải khí thải: Sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo như năng lượng mặt trời tại các công trình công cộng, dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật. Thúc đẩy sử dụng các thiết bị tiết kiệm năng lượng trong các khu vực dân cư và thương mại.

- Quy hoạch bãi đỗ xe và không gian công cộng: Bãi đỗ xe là một phần không thể thiếu trong khu vực dân cư lớn. Thiếu các bãi đỗ xe có thể gây ra tình trạng đỗ xe tràn lan, lấn chiếm vỉa hè và ảnh hưởng đến giao thông. Cần có quy hoạch không gian công cộng hợp lý để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, vui chơi của dân cư.

- Tăng cường giám sát môi trường: Xây dựng hệ thống quan trắc môi trường để giám sát chất lượng không khí, nước và tiếng ồn. Điều này giúp phát hiện kịp thời các vấn đề môi trường và điều chỉnh biện pháp quản lý khi cần thiết.

- Phát triển hạ tầng xã hội phù hợp: Đảm bảo có đủ trường học, cơ sở y tế và không gian công cộng để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, giáo dục, và chăm sóc sức khỏe cho cư dân. Quy hoạch hạ tầng xã hội cần được thực hiện song song với tốc độ phát triển dân cư để tránh quá tải.

Điều 9. Cấp điện, nước, thông tin liên lạc

- Được đấu nối với hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc đã được lắp đặt ngầm dọc theo vỉa hè phía trước tại vị trí được phép đấu nối.
- Chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà ở liên hệ với các đơn vị cung cấp dịch vụ để lắp đặt và sử dụng.

Điều 10. Thoát nước

1. Nước mưa

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng biệt nước thải.
- Mạng lưới thoát nước mưa được đặt dọc theo các trục đường giao thông, Đảm bảo 100% các trục đường giao thông có hệ thống thu gom nước mưa.
- Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m tính từ đỉnh cống. Độ dốc dọc cống tối thiểu là $I_{min} = 1/D$. Thiết kế rãnh đan dạng răng cưa đối với đường có độ dốc dọc $I=0\%$ để đảm bảo thu nước trên đường giao thông được thuận lợi. và nhanh chóng.

2. Nước thải sinh hoạt

- Thiết kế mạng lưới thoát nước thải riêng, trên vỉa hè sát lô xây dựng công trình, đảm bảo nước thải từ công trình đấu nối thuận lợi và nhanh chóng ra mạng lưới thoát nước ngoài công trình.
- Phải xây dựng hệ thống hồ ga thu nước, không để nước thải thoát trực tiếp từ công trình, nhà ở ra ngoài. Nước thải từ nhà vệ sinh phải qua hầm tự hoại trước khi đấu nối với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt chung.

Điều 11. Quản lý chất thải rắn

- Chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà ở liên hệ với các đơn vị thu gom rác để được thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.
- Rác thải được khuyến khích phân loại theo tính chất vô cơ, hữu cơ, theo tính chất có thể tái chế hoặc dễ phân hủy để thu gom và xử lý.

Điều 12. Các quy định về điều kiện khởi công xây dựng

1. Đối với công trình xây dựng: Thực hiện theo quy định hiện hành.

2. Đối với nhà ở riêng lẻ:

- Có mặt bằng xây dựng.
- Có giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền cấp. Trường hợp được miễn giấy phép xây dựng thì chủ đầu tư xây dựng có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng huyện (gửi thông qua phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thủ Thừa) để quản lý.

Lưu ý về hồ sơ thiết kế:

- Hồ sơ thiết kế phải phù hợp với quy hoạch được duyệt và phù hợp với quy định tại văn bản này.
- Thành phần hồ sơ bản vẽ theo quy định như hồ sơ xin cấp phép xây dựng bao gồm: Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất kèm theo sơ đồ vị trí công trình;

bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chính công trình; bản vẽ mặt bằng móng và mặt cắt móng kèm theo sơ đồ đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài (cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc).

- Hồ sơ thiết kế theo quy hoạch được duyệt có quy mô ≥ 3 tầng phải do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, khi khởi công xây dựng chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định hiện hành khác có liên quan.

Điều 13. Các quy định khi thi công xây dựng

- Khi thi công phải đảm bảo an toàn tuyệt đối, có biện pháp che chắn, không để vật liệu rơi vãi làm ảnh hưởng đến xung quanh.

- Không được để vật liệu xây dựng ngoài lòng đường, trên mặt vỉa hè. Trường hợp cần thiết có thể sử dụng tạm thời một phần diện tích vỉa hè phía trước thửa đất xây dựng làm nơi tập kết vật liệu xây dựng nhưng phải được sự cho phép của đơn vị quản lý.

- Phải bồi thường thiệt hại cho đơn vị quản lý khi làm hư hỏng đến các công trình hạ tầng sử dụng chung (đường giao thông, vỉa hè, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống cấp điện và cây xanh).

- Ngoài ra, khi thi công xây dựng chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định hiện hành khác có liên quan.

Điều 14. Quy định quản lý, sử dụng đất công

- Việc quản lý và sử dụng đất công phải tuân thủ Luật Đất đai 2024, các nghị định, thông tư hướng dẫn liên quan và quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

- Đất công phải được quản lý chặt chẽ, đảm bảo sử dụng hiệu quả và phục vụ lợi ích công cộng.

- Không được để đất công bị lấn chiếm, sử dụng sai mục đích hoặc khai thác không hiệu quả.

- Định kỳ kiểm kê đất công để cập nhật tình trạng và báo cáo cơ quan quản lý cấp trên.

- Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất công phải tuân thủ quy hoạch và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Đất công có thể được cho thuê để khai thác, nhưng phải thực hiện đấu giá công khai hoặc giao dịch minh bạch. Tiền thu từ việc khai thác đất công phải được đưa vào ngân sách nhà nước và sử dụng đúng mục đích.

- Nghiêm cấm các hành vi lấn chiếm, xây dựng trái phép trên đất công; Mua bán, chuyển nhượng đất công không đúng quy định; Gây thất thoát tài nguyên hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích công cộng.

- Cơ quan quản lý các cấp có trách nhiệm xác định rõ ranh giới, mục đích và quy hoạch sử dụng đất công, kiểm tra, giám sát và xử lý các hành vi vi phạm. Chịu trách nhiệm quản lý đất công tại địa phương, tổ chức đấu giá và phê duyệt các dự án liên quan đến đất công.

- Tổ chức giám sát cộng đồng trong việc sử dụng đất công để đảm bảo minh bạch và hiệu quả; Xử phạt hành chính đối với hành vi lấn chiếm, sử dụng sai mục đích đất công. Thu hồi đất công bị sử dụng không đúng quy định hoặc không hiệu quả.

Điều 15. Các quy định chung khác

- Nhà xây dựng tại các góc đường phải vạt góc phù hợp với quy hoạch.
- Không được sử dụng ban công, lôgia để xây dựng thành buồng, phòng.
- Vệt dất xe ra vào nhà phố phải sử dụng kết cấu di động (áp dụng cho trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ).
- Cao độ các tầng, cao độ nền nhà, trong từng khu phải bằng nhau; cao độ lan can phía ngoài ban công phải bằng nhau.
- Cốt vỉa hè: $\pm 0,00m$ được lấy theo cọc mốc chuẩn cho từng khu vực, từng trục đường do chủ đầu tư hạ tầng cắm.
- Các bộ phận nhà sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng: Bậc thềm, vệt dất xe, bậu cửa, gờ chỉ, mái đua, ô văng, cánh cửa, mái đón, móng nhà.
- Cửa rào, cổng rào phải mở hướng phía trong nhà. Hàng rào xây dựng phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và thống nhất theo quy định, chiều cao của hàng rào là 2,5m (so với cốt vỉa hè) chân rào xây gạch cao $\leq 1m$, trên thoáng.
- Phía trước công trình phải thông thoáng, không xây dựng che chắn vi phạm lộ giới (không xây dựng lấn chiếm vỉa hè).
- Phải có giải pháp kiến trúc che chắn các vị trí lắp đặt thiết bị điều hòa nhiệt độ để không làm ảnh hưởng mỹ quan khu vực.
- Màu sắc nhạt, hài hoà kiến trúc toàn khu quy hoạch, tạo mỹ quan chung cho khu vực.
- Móng, tường ngăn giữa các lô nhà liền kề (tối đa là 5 lô) chủ đầu tư tự thỏa thuận việc xây dựng chung hay riêng.
- Móng nhà được thiết kế là móng cọc ép bê tông cốt thép. Đối với nhà có tầng cao 1 tầng (trệt) có thể thiết kế móng được gia cố nền bằng cừ tràm.
- Phần kiến trúc, nội thất bên trong nhà chủ đầu tư có thể thay đổi phù hợp với nhu cầu sử dụng.

Điều 16. Tổ chức thực hiện

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện là cơ quan giúp UBND huyện trong việc quản lý quy hoạch, xây dựng tại Khu tái định cư phục vụ dự án Khu dân cư sinh thái, khu vui chơi giải trí này.
- UBND xã Mỹ An, phòng Tài nguyên và Môi trường và các ngành có liên quan thực hiện quản lý theo chức năng nhiệm vụ được giao.
- Những điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi khác với quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định này cho phép./.